

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 86/23 R.G.E.

PROMOSSO DA

CONTRO

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO:

ARCH. LUISA GALEOTTI

Via Romea, 21/A – 48121 Ravenna
Tel. 0544/34559 – Fax 0544/34559
Mail luigale28@gmail.com
PEC luisagaleotti@pec.metropolivirtuale.it

Ravenna, Marzo 2024

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.

1/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 86/23 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(avv. _____)

Contro

ESECUTATO _____

* * *

UDIENZA DEL 17/04/2024 - ORE 10:00

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione dott. Samuele Labanca, con decreto in data 07/11/2023 nominava la scrivente arch. Luisa Galeotti, con studio a Ravenna in via Romea n. 21/A, esperta per la valutazione di stima dei beni pignorati, la quale provvedeva al giuramento in modalità telematica in data 09/11/2023 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari ed a dare conferma di accettazione e dichiarava l'inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

2/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.

3/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la***

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.

4/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
9. *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della*

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

5/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.

6/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



14. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
15. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
16. *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del **17/04/2024 ad ore 10:00**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

7/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

VERIFICHE PRELIMINARI RELATIVE AL CONTROLLO DI COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

La creditrice procedente ha optato per il deposito della **certificazione notarile sostitutiva**, redatta dal Notaio Rolando Laura in data 22/09/2023.

Si precisa pertanto che:

- in primo luogo:

la certificazione notarile risale ad un atto di acquisto derivativo del 14/06/2001 (trascritto il 04/07/2001 ai n.ri 12083/7160), dunque per un periodo antecedente **di almeno venti anni** a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (avvenuta il 13/09/2023)

- **in secondo luogo:**

la certificazione notarile, in riferimento all'immobile pignorato, riporta sia i dati catastali attuali che quelli storici, risalendo fino all'impianto meccanografico.

- **in terzo luogo:**

la creditrice procedente, non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto l'esperta ha provveduto a reperire presso l'Ufficio Demografico del Comune di Ravenna il sopracitato certificato. Da questo emerge che l'esecutato risulti coniugato in data posteriore (30/04/2014) rispetto alla data (23/05/2008) in cui i beni pervennero all'esecutato per compravendita. Si evidenzia che il matrimonio è stato contratto in Marocco e non presenta annotazioni.

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando nel

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ contro

8/38

Relazione di accertamento peritale



pedissequo ordine dei quesiti ricevuti:

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (Quesito n. 1)
- CONFINI (Quesito n. 1)
- DATI DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 6)
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (Quesito n. 6)
- EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI (Quesiti nn. 1 e 10)
- EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO (Quesito n. 1)
- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (Quesito n. 2)
- ASSOGGETTABILITÀ AD IVA (Quesito n. 2)
- REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ (Quesiti nn. 3 e 4)
- DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI
- DESTINAZIONE URBANISTICA (Quesito n. 5)
- PLANIMETRIE E DATI CATASTALI (Quesito n. 6)
- EVENTUALE ACCATASTAMENTO (Quesito n. 6)
- PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (Quesito n. 7)
- NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI (Quesito n. 7)
- DIVISIBILITÀ (Quesito n. 7)
- PROVENIENZA DEL BENE (Quesito n. 8)
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI (Quesito n. 8)

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

9/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



- CONSISTENZA COMMERCIALE (Quesito n. 9)
- STIMA DEI BENI (Quesito n. 9)
- DEPREZZAMENTI (Quesito n. 9)
- CONTEGGI DI STIMA (Quesito n. 9)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE (Quesito n. 11)
- EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO (Quesito n. 11)
- FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) (Quesito n. 11)
- GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO (Quesito n. 11)
- SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI (Quesito n. 11)
- ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ (Quesito n. 12)
- PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito n. 13)
- SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI (Quesito n. 14)
- REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA (Quesito n. 15)
- DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA PERIZIA (Quesito n. 16)

La scrivente, dopo aver preso visione della certificazione notarile predisposta dal precedente, dopo aver effettuato in loco in data 12/01/2024 e in data 20/01/2024 i dovuti

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ contro

10/38

Relazione di accertamento peritale



accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con lo Sportello Unico per l'Edilizia e l'Ufficio Demografico del Comune di Ravenna, con l' Agenzia delle Entrate - Uffici del Registro e del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni) di Ravenna e con l'Archivio Notarile Distrettuale di Ravenna e quant'altro ritenuto necessario, espone quanto segue.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

QUESITO N. 1

Alla data del 11/11/2023, il bene immobile oggetto di stima risultava così identificato all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell' Agenzia dell'Entrate:

- bene intestato a:
 - [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], ([REDACTED]), diritto di proprietà per 1/1

- del seguente bene:

- Catasto Fabbricati

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199) (RA)**, Sez. Urb. **RA**, Foglio **15**, Particella **1248**

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **RAVENNA (H199A) (RA)**, Foglio 15, Particella 1248

Classamento: Rendita: Euro 573,27, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA SANTERNO AMMONITE n. 7 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 147 m², Totale escluse aree scoperte: 145 m²

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ **contro**

11/38

Relazione di accertamento peritale



L'unità di cui sopra, insiste su un'area identificata al

- Catasto terreni

Dati identificativi: Comune di **RAVENNA (H199A) (RA)**, Sezione **RAVENNA**, Foglio **15**, Particella **1248**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Sez. Urb. RA, Foglio 15, Particella 1248

Classamento: Particella con qualità: ENTE URBANO, Superficie: 715 m²

CONFINI

QUESITO N. 1

Relativamente alla Particella 1248: ragioni [REDACTED] e [REDACTED] (Part. 689), ragioni [REDACTED] (Part. 1247), via Bassa, via Santerno Ammonite, salvo altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute successivamente alla verifica della scrivente.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere, come detto, censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ contro

12/38

Relazione di accertamento peritale



procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

QUESITO N. 2

Piena proprietà di abitazione di tipo civile con ampia corte esterna, sita a Mezzano in via Bassa n. 2, angolo via Santerno Ammonite, strade caratterizzate in prevalenza da residenze a due o tre piani fuori terra; buona dotazione di servizi ed esercizi commerciali nelle vicinanze.

L'immobile, risalente agli anni '40, è stato oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione in epoca recente (anni 2009 e 2010), aventi per oggetto la realizzazione di un locale di servizio con bagno, entrambi a doppia altezza, al piano terra e la variazione della distribuzione interna al piano rialzato.

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile è complessivamente sufficiente/modesto, con pareti esterne intonacate e tinteggiate di colore bianco, basamento rivestito con lastre prefabbricate a vista o intonacate, portoni ed avvolgibili in legno verniciate di colore bianco, soglie e bancali in pietra, inferriate in ferro battuto e manto di copertura a tegole in laterizio.

Sussistono alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie e catastali, approfondite negli opportuni paragrafi.

Abitazione

L'immobile, a cui si accede da via via Bassa, è costituito da: locale di servizio, con antibagno e bagno al piano terra, tre locali ad uso servizi e ripostiglio al piano seminterrato, ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, locale

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ contro

13/38

Relazione di accertamento peritale



di servizio e bagno al piano rialzato; l'abitazione risulta in modesto stato di conservazione, per evidente stato di abbandono, con tracce di infiltrazioni d'acqua dalla copertura ovvero umidità di risalita nelle pareti ed impianti da terminare e verificare.

I locali a piano terra, a cui si accede dalla corte esterna prospiciente via Bassa, presentano altezze ridotte – rispetto a quanto autorizzato – a seguito della realizzazione di controsoffittature; il bagno risulta diviso in due ambienti (antibagno e bagno) tramite parete in arredo con struttura lignea (altezza da terra circa cm. 205).

L'abitazione, a cui si accede dalla corte su via Bassa tramite scala esterna, si trova al piano rialzato.

Dall'ingresso, ricavato tramite divisorio dalla originaria superficie del disimpegno, si accede al soggiorno, caratterizzato da due controsoffittature realizzate a differenti altezze dal piano di calpestio; l'angolo cottura presenta tubazioni a vista ed un rivestimento che si estende parzialmente sull'infisso adiacente. Dal soggiorno si accede ad un disimpegno, ricavato sull'originaria superficie della camera da letto (di insufficiente dimensione), che permette l'accesso alla camera, al bagno ed al locale di servizio; quest'ultimo, ricavato tramite divisorio dalla originaria superficie del disimpegno, è dotato di apertura (a circa 2,08 ml) per l'illuminazione dell'ingresso.

Superficie reale: abitazione a piano rialzato circa mq 66,00, abitazione a piano terra (non collegata direttamente al piano rialzato) circa mq 25,00; servizi a piano seminterrato circa mq 74, terrazzo/scala esterna mq 9,50, corte esterna circa mq 607

Superficie commerciale: circa mq 151 per l'abitazione.

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ **contro**

14/38

Relazione di accertamento peritale



caratteristiche del fabbricato, per quanto rilevabili durante il sopralluogo, possono riportarsi come segue:

- struttura dell'unità immobiliare:
 - struttura in muratura portante
 - solai in latero-cemento
 - scale presumibilmente in latero-cemento
 - solaio di copertura presumibilmente in latero-cemento con manto di copertura a coppi in laterizio
- finiture esterne dell'unità immobiliare:
 - murature intonacate e tinteggiate di colore bianco
 - basamento e cornicione con sottogronda di colore bianco
 - avvolgibili in legno verniciate di colore bianco
 - lattoneria in lamiera preverniciata
- finiture e caratteristiche interne:
 - pareti intonacate e tinteggiate di colori vari complessivamente in modesto stato di manutenzione con distacchi di porzioni d'intonaco e/o pellicola pittorica in particolare nel soggiorno al piano rialzato ed nei locali a piano seminterrato
 - pavimento tipo ceramico (formato cm. 33x33) di colore beige nei locali a piano terra e nel soggiorno, camera da letto, disimpegno e servizio/ripostiglio a piano rialzato
 - rivestimento tipo ceramico (formato cm. 20x25) di colore beige nell'angolo

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

15/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



cottura a piano rialzato

- pavimento tipo ceramico (formato cm. 20x20) di colore beige e rivestimento dello stesso materiale (formato cm. 20x25) nei colori bianco e verde in nel bagno a piano rialzato
- pavimento in cemento nei locali di servizio al piano seminterrato
- portoncino d'ingresso in legno a due ante con inserti in vetro al piano rialzato
- portafinestra con anta fissa e sopraluce in alluminio con vetro semplice di colore bianco nel locale di servizio a piano terra
- portone in legno a due ante di colore bianco al piano seminterrato
- vano scale esterno con alzate e pedate in pietra e pianerottolo pavimentato con piastrelle di graniglia; il parapetto rivestito con listelli in cotto, è sormontato da una banchina in pietra e corrimano in metallo
- vano scale interno con alzate e pedate in cemento, parapetto in metallo di colore bianco, pareti in cattivo stato di conservazione con distacchi di intonaco e tracce di lavori postumi
- porte interne in legno tamburato con venatura a legno o verniciate di colore bianco
- infissi esterni in legno con vetro semplice (da rinfrescare), ad eccezione del bagno al piano rialzato dotato di infisso in alluminio
- sistema di oscuramento con avvolgibili in legno (da ripristinare), ad eccezione dei locali di servizio al piano seminterrato dotati di inferriate
- bagno al piano rialzato dotato di sanitari di tipo standard posati a terra con

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

16/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



piatto doccia a pavimento e rubinetteria monocomando; bagno a piano terra dotato di sanitari di tipo standard (in modesto stato di conservazione) e privi di rubinetteria

L'abitazione dispone inoltre dei seguenti impianti:

- impianto termico autonomo (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente) a radiatori con caldaia a gas a marca Baxi (modello Eco 3), per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria collocata a parete nel bagno al piano rialzato
- impianto idrico e gas (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente)
- impianto elettrico (in pessime condizioni) in parte sotto traccia ed in parte non completato (da verificarsi a cura e spese del futuro acquirente)

Corte esterna

L'abitazione è dotata di ampia corte esterna delimitata da rete metallica su tutti i lati; l'accesso avviene tramite cancelli pedonale e carrabile in metallo verniciato di colore bianco posti su via Bassa. I percorsi esterni, ove presenti, sono pavimentati in cemento mentre l'area a verde è caratterizzata da piante a medio fusto e prato.

Considerazioni generali

In merito all'impianto elettrico, in generale sottotraccia, si rileva la presenza di frutti fuori sede o carenti di placche, di cavi a vista e di allacciamenti "di fortuna"; gli interruttori generali ed i contatori sono collocati all'interno di una nicchia a vista nell'ingresso. La componente impiantistica, distribuita ai vari piani tramite tubazioni e cavi a vista al piano interrato, appare precaria e caotica. A cura e spese del futuro acquirente dovranno pertanto

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

17/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



essere previsti interventi di riqualificazione esterna ed interna (tra i quali il risanamento delle pareti ammalorate, la manutenzione degli oscuranti, ecc.), di ripristino, verifica e controllo degli impianti esistenti con rilascio delle relative certificazioni di conformità aggiornate.

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi di immobile ad uso abitativo ed essendo l'esecutato persona fisica, la vendita non appare soggetta ad IVA.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITI NN. 3 E 4

Premettendo che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 23/05/2008, Letizia De Rubertis di Alfonsine (Ra), Rep. 72.242/20.307, trascritto il 03/06/2008 ai nn. 11.977/7.059), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie riporta:

ai sensi e per gli effetti delle norme vigenti in materia di edilizia e di urbanistica i signori [REDACTED] e [REDACTED], resi edotti delle sanzioni penali nelle quali incorrerebbe per il rilascio di dichiarazioni mendaci, come previsto dall'art.76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, ai sensi e per gli effetti dell'art.47 dello stesso D.P.R..445/2000, in luogo degli estremi della licenza edilizia, dichiarano che il fabbricato in oggetto è stato costruito in data precedente al 1° settembre 1967; dichiarano altresì i venditori che l'immobile in contratto non è stato oggetto di provvedimenti sanzionatori, né di interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto altri titoli abilitativi comunque denominati, e ne garantiscono pertanto la regolarità edilizi ed urbanistica.

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dal Comune di Ravenna, posto che il fabbricato originario appare edificato antecedentemente al 1967 ed anche al 1942, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- Licenza edilizia n.117 del 09/04/1940, P.G. 3742/1940 per costruzione di casa di

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.

18/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



civile abitazione in Mezzano via Ammonite angolo via Bassa

- Licenza edilizia in variante n. 194 del 16/05/1940, P.G. 5404/1940 per modifica al progetto di costruzione di una casa in Mezzano, via Ammonite angolo via Bassa
- Abitabilità del 02/12/1940, P.G. 10428/1940 relativa a casa di nuova costruzione posta in Mezzano, via Ammonite angolo via Bassa (riportante che “*il lavoro è stato eseguito regolarmente*”).
- Denuncia di inizio attività del 27/01/2009, P.G. 7176/2009 per restauro e risanamento conservativo di civile abitazione in Mezzano via Santerno Ammonite 7
- Denuncia di inizio attività del 26/07/2010, P.G. 78521/2010 per variante in corso d'opera a restauro e risanamento conservativo di civile abitazione in Mezzano via Santerno Ammonite 7

Comunicazione di fine lavori con scheda tecnica descrittiva del 07/10/2010, PG 102932/2010, relativa a D.I.A. PG 7176/2009 di restauro e risanamento conservativo in Mezzano via Santerno Ammonite. Sono state reperite le seguenti conformità degli impianti:

- impianto elettrico del 18/08/2010 di [REDACTED]
- impianto termoidraulico del 20/07/2010 di [REDACTED]
- allegate alla Comunicazione di fine lavori del 07/10/2010, PG 102932/2010

Il futuro acquirente dovrà procedere in ogni caso alle opportune verifiche degli impianti ai fini della sicurezza, della conformità e della rispondenza.

Sulla base della documentazione raccolta e fornita dal Comune di Ravenna e del sopralluogo generale svolto, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate (in particolare

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

19/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



rispetto alla D.I.A. del 26/07/2010, P.G. 78521/2010) si riscontrano sinteticamente le seguenti difformità:

1. la scala esterna presenta un minore numero di alzate (8 anziché 10)
2. presenza di canna fumaria (circa cm. 20x 30) sul prospetto laterale
3. il locale di servizio ed il bagno a piano terra presentano altezze inferiori (rispettivamente circa cm. 295 e cm. 247), dovute alla realizzazione di controsoffittature
4. il bagno a piano terra risulta diviso in due ambienti tramite parete in legno con altezza da terra pari a cm. 204
5. il vano porta tra locale di servizio accessibile dalla corte esterna ed il disimpegno al piano seminterrato, risulta tamponato
6. i locali al piano rialzato presentano altezze inferiori dovute alla realizzazione di controsoffittature
7. il disimpegno al piano rialzato presenta una diversa distribuzione interna per la realizzazione di due pareti: la prima, posta di fronte all'ingresso, consente l'accesso al soggiorno mediante demolizione di porzione del divisorio, la seconda, delimita un locale di servizio, a cui si accede tramite vano porta posto in fronte al vano scala interno
8. il soggiorno al piano rialzato presenta una diversa distribuzione interna per l'apertura di due vani porta: uno verso il disimpegno in corrispondenza dell'ingresso ed uno aperto nella parete della camera da letto; il vano porta autorizzato risulta invece tamponato

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

20/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



9. la superficie della camera da letto al piano rialzato risulta ridotta per la realizzazione di un disimpegno di accesso dal soggiorno (e non conforme ai minimi previsti da RUE)

Fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene che le opere in questione possano rientrare in parte nell'ambito delle tolleranza ex art. 19 bis L.R. 23/2004, in parte nell'ambito dell'attività edilizia libera in quanto manutenzione ordinarie e in parte nell'ambito di CILA in sanatoria (ed eventuale sanzionamento semplificato, qualora applicabile). Tuttavia, in generale ed in via prudenziale, si ritiene opportuno proporre la regolarizzazione delle difformità sopradette attraverso la presentazione di SCIA in sanatoria (visto l'interessamento dei prospetti), dipendentemente e subordinatamente dall'acquisizione degli eventuali pareri qualora necessari, salvo l'esecuzione delle rimozioni/ripristino dovessero essere ritenuti indispensabili e/o convenienti.

In via forfettaria ed indicativa, può indicarsi un importo complessivo di € 7.000,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie e catastali, nonché per l'opportuna rimozione delle opere non autorizzate (in specifico la conformazione della camera da letto alle dimensioni minime

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ contro

21/38

Relazione di accertamento peritale



regolamentari).

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

**DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA**

QUESITO N. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il PSC inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale (art. VI.3°.96)
- Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta (art. II.1°.33 C.3)

In particolare, il R.U.E. inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno delle seguenti zone e perimetri:

- Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra (art. VIII.6.4 c1)
- Sistema della mobilità, Percorsi pedonali, ciclabili e piste ciclopedonali, Percorso pedonale e pista ciclopedonale e ciclabile di progetto (art. IV.2.4)

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

22/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali -
4.2 Terre Vecchie del Lamone (art. IV.1.4 c2)
- Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela
delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche -
Zona 3 (art. IV.1.13)

Per la tipologia di immobile in questione (abitazione), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

DATI DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 6

Con atto di pignoramento immobiliare del 02/03/2023, notificato in data 11/05/2023, trascritto a Ravenna in data 13/09/2023 ai nn. 16.993/12.473, è stato pignorato a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), codice fiscale [REDACTED], e per essa in qualità di mandataria [REDACTED] (già CF [REDACTED] [REDACTED]), con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED], quanto segue:

“Di proprietà del Sig. [REDACTED]:

Fabbricato sito in Ravenna (RA), Frazione Mezzano, Via Bassa n.2

Detto immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al Comune di Ravenna, sezione Ravenna, al Foglio 15 mappale 1248

E nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna Sez Ravenna, Foglio 15 mappale 1248 E.U. di mq 715”.

Oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sugli enti comuni, e su tutti i diritti, cointeressenze, costruzioni, accessioni, pertinenze nulla escluso ed eccettuato.

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

23/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



Il pignoramento citato risulta essere stato oggetto della seguente trascrizione:

- **trascrizione ai nn. 16.993/12.473 del 13/09/2023** dovuto a atto giudiziario del 11/05/2023 degli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Ravenna (RA), Rep. 982, per atto esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) riguardante l'unità immobiliare distinta all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio:

- unità negoziale n.1

Immobile n.1 - Comune di Ravenna (RA), Catasto Fabbricati, Sezione urbana RA, Foglio 15, Particella 1248, Subalterno -, Natura X-Fabbricato, Consistenza -, Indirizzo via Bassa n.2

Immobile n.2 - Comune di Ravenna (RA), Catasto Terreni, Foglio 15, Particella 1248, Natura EU – ENTE URBANO, Consistenza 715 mq

a favore di [REDACTED], con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro [REDACTED], nato il [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]), C.F. [REDACTED], relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO
INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE**

QUESITO N. 6

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo (per mera precisione) quanto segue:

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ **contro**

24/38

Relazione di accertamento peritale



- secondo la visura catastale, l'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (RA), Sez .urb. RA, Foglio 15, Particella 11248, Natura A/2, Consistenza 6 vani, risulta ubicato in via Santerno Ammonite n. 7, piano T-1.
- L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riportano come indirizzo **Via Bassa n.2** (non indicando il piano e non specificando inoltre la Natura e la Consistenza).

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

QUESITO N. 6

La planimetria catastale è stata reperita dall'esperta presso l'Agenzia dell'Entrate in data 11/11/2023 ed allegata alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, rimandando anche a quanto precisato nel paragrafo “Regolarità edilizia urbanistica e agibilità”, si segnalano alcune difformità tra la planimetria e lo stato dei luoghi, che in ogni caso potranno comunque essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e la planimetria allegata.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, che potranno comunque essere rese completamente conformi allo stato dei luoghi a cura e spese del futuro acquirente, secondo quanto espresso nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ **contro**

25/38

Relazione di accertamento peritale



agibilità” e nel paragrafo “Planimetria e dati catastali”.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

All'atto della trascrizione del pignoramento del 13/09/2023, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, il compendio risultava intestato a:

██████████ (CF ██████████), nato a ██████████
(██████) il ██████████, diritto di proprietà per 1/1, in forza ad atto di atto di compravendita del 23/05/2008, notaio De Rubertis Letizia di Alfonsine (RA), Rep. 72.242/20.307, trascritto il 03/06/2008 ai nn. 11.977/7.059.

Si rimanda in ogni caso a quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Rolando Laura di Venezia (VE) del 22/09/2023 (riferita al 15/09/2023), redatta su incarico del precedente.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

Non esistono comproprietari non eseguiti e non sussiste il pignoramento di singole quote.
In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.

_____ contro

26/38

Relazione di accertamento peritale



l'annotazione: [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED]

Iscrizione NN 26867/4831 del 15/12/2021, nascente da *Ipoteca conc. amministrativa/riscossione* — ruolo e avviso di accertamento esecutivo emesso dall' [REDACTED] con sede in [REDACTED] in data 14/12/2021 rep.n. 1777/9321 a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED]

importo capitale euro 128.955,67, importo totale euro 257.911,34

Gravante su: RAVENNA (RA) **Sezione Urbana RA Foglio 15 Particella 1248**

Trascrizione NN 16993/12473 del 13/09/2023, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiali Giudiziari con sede in Ravenna (RA) in data 11/05/2023 rep.n. 982 a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) C.F. [REDACTED]

La scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto al debitore esecutato. Dalle ispezioni svolte in data 19/12/2023, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sul bene oggetto del pignoramento, relativamente all'esecutato. Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/06/2008 - Registro Particolare 2676 Registro Generale 11978
- ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2021 - Registro Particolare 4831 Registro Generale 26867
- TRASCRIZIONE CONTRO del 13/09/2023 - Registro Particolare 12473 Registro Generale 16993

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ contro _____

28/38

Relazione di accertamento peritale



CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e della planimetria catastale:

- **Abitazione (servizi) a piano seminterrato (Part.1248) (altezza circa 2,00 metri):** circa mq 74,00 pari a mq 37,00 di superficie ragguagliata
- **Abitazione a piano rialzato (Part. 1248):** circa mq 66 di superficie ad uso abitazione
- **Abitazione a piano terra (Part. 1248)** (ancorché non direttamente connessa all'abitazione principale): circa mq 25 di superficie ad uso abitazione
- **Terrazzo (Part. 1248):** circa mq 9,50 pari a mq 2,85 di superficie ragguagliata;
- **Corte esterna (Part. 1248):** circa mq 606,50 pari a mq 20,37 di superficie ragguagliata;

Totale abitazione circa mq 151

Per superficie ragguagliata si intende (secondo quanto previsto dal DPR 138/98 e secondo l'esperienza della scrivente estimatrice) la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% del locale ad uso servizio a piano seminterrato (vani accessori comunicanti a servizio diretto dei vani principali), 30% (fino a mq 25) e il 10% (per la superficie rimanente) della superficie ad uso terrazzo, il 10% (fino alla superficie dei vani principali) e il 2% (oltre alla superficie dei vani principali) della superficie della corte esterna.

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.

_____ contro

29/38

Relazione di accertamento peritale



STIMA DEL BENE**QUESITO N. 9**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di abitazione ai piano seminterrato, terra e rialzato, sita in via Bassa n. 2, in località Mezzano, a Ravenna. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Ravenna, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando quanto riportato da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 1° Semestre 2023, Fascia: suburbana, Zona: Mezzano-Ammonite-Glorie, codice di zona E12, Microzona 0, riportante i prezzi:
 - abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale (min/max)

€/mq 1.100,00/1.600,00
 - abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale (min/max)

€/mq 860,00/1.100,00
- borsinoimmobiliare.it, quotazioni e andamenti (Gennaio 2024), Comune di Ravenna (RA), Mezzano-Ammonite-Glorie, riportante i prezzi:
 - abitazioni in stabili di 1° fascia (min/max):

€/mq 1.179,00/1.579,00
 - abitazioni in stabili di fascia media (min/max):

€/mq 1.019,00/1.365,00
 - F.I.M.A.A., Rapporto 2023, Ravenna, Mezzano, riportante i prezzi:
 - residenziale nuovo o ristrutturato (min/max):

€/mq 1.800,00/2.400,00

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ contro

30/38

Relazione di accertamento peritale



- residenziale usato – max 20 anni (min/max): €/mq 1.100,00/1.600,00

Ciò stante, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- abitazione €/mq 1.100,00

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che queste possano ritenersi sostanzialmente comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di riferimento assunti. Si ritiene tuttavia prudentiale ed opportuno considerare l'applicazione di un deprezzamento nella misura del 15% del valore stimato per lo svolgimento di alcuni minimi lavori di manutenzione straordinaria finalizzati all'aggiornamento e alla riqualificazione dell'unità immobiliare.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante il rilievo di alcune difformità rispetto alle pratiche amministrative e/o catastali, sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento di € 7.000,00 per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche edilizie, nonché per l'opportuna rimozione delle opere non autorizzate così come segnalato nello specifico paragrafo.

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ contro

31/38

Relazione di accertamento peritale



Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

valore dell'abitazione	mq	151,00	x €/mq	1.100	€ 166.100,00
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile					
				-15,00%	-€ 24.915,00
restano					€ 141.185,00
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale					
					-€ 7.000,00
restano					€ 134.185,00
detrazioni per stato di possesso e/o vincolo locativo					
				0,00%	€ 0,00
restano					€ 134.185,00

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.

_____ contro

32/38

Relazione di accertamento peritale



detrazioni per vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
restano		€ 134.185,00
detrazione per eventuali spese condominiali insolute	0,00%	€ 0,00
restano		€ 134.185,00
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene	-15,00%	-€ 20.127,75
restano		€ 114.057,25
valore dell'immobile da inserire nel bando¹		€ 114.000,00

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

QUESITO N. 11

Sulla base del sopralluogo svolto in data 12/01/2024 alla presenza del Custode Giudiziario dott.ssa Ida Mazzoni, l'immobile risultava libero da persone.

Sulla base dei certificati di residenza e di stato di famiglia AIRE reperiti presso il Comune di Ravenna, Servizi demografici, in data 21/11/2023, il sig. [REDACTED], unitamente al nucleo familiare ([REDACTED] e [REDACTED]) risulta residente a [REDACTED] ([REDACTED]) in [REDACTED] n. [REDACTED].

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDEZZA DEL CANONE

AL VALORE DI MERCATO

QUESITO N. 11

Sulla base di specifica interrogazione del 15/11/2023 all'Agenzia dell'Entrate, Ufficio del Registro, prot. 90829, veniva espressamente riscontrato quanto segue:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 15.11.2023 ed acquisita con protocollo n. 90829 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodati in

¹ Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

33/38

Relazione di accertamento peritale

_____ contro



essere appartenenti al signor

██████████ nato a ██████████ (██████) il ██████████,

C.F.: ██████████

visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione/comodato in corso relativi al summenzionato soggetto nella veste di locatore o comodante presso l'ufficio territoriale di Ravenna.

Rimettendosi in ogni caso alle decisioni dell'Ill.mo Giudice e/o del Professionista Delegato, il bene in oggetto si ipotizzerà – ai fini della stima – libero al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

In merito alle formalità ipotecarie (trascrizioni, iscrizioni, annotamenti, ecc.) si rimanda al paragrafo “Atti pregiudizievoli”, in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo “Destinazione urbanistica” (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Non sussistono oneri di natura condominiale né parti comuni in quanto trattasi di immobile ad uso civile abitazione in fabbricato indipendente.

In merito alle formalità nel sopracitato titolo d'acquisto veniva rispettivamente riportato che:

La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile in oggetto si trova, con tutte le aderenze, pertinenze, sovrastanze, usi e diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se vi sono e come sono e se ed in quanto ancora attuali con i patti contenuti nell'atto a rogiti del

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ **contro**

34/38

Relazione di accertamento peritale



notaio Gnani di Ravenna in data 26 novembre 1951 trascritto a Ravenna il 17 dicembre 1951 all'art. 5719 vol. 1773.

nonché

garantiscono inoltre i venditori la libertà dell'immobile stesso da vincoli, aggravii, oneri reali o fiscali di sorta, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione e rapporti di locazione.

Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio Rolando Laura di Venezia (VE) del 22/09/2023 (riferita al 15/09/2023), redatta su incarico del precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 23/05/2008, notaio De Rubertis Letizia, Rep. 72.242/20.307, trascritto il 03/06/2008 ai nn. 11.977/7.059) il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

SPESE FISSE DI GESTIONE, DI MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Come già detto in precedenza, trattandosi di unità immobiliare residenziale unifamiliare,

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ contro

35/38

Relazione di accertamento peritale



non sussistono spese fisse di gestione, manutenzione e spese condominiali.

In merito alle spese fisse future di gestione dell'immobile, si ribadisce l'assenza di spese condominiali e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc... da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

**ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI
PUBBLICA UTILITÀ**

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 19/12/2023 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica (effettuate durante i sopralluoghi in data 12/01/2024 e in data 20/01/2024) vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperta provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ contro

36/38

Relazione di accertamento peritale



REDAZIONE DEI PERIZIA ANONIMA

QUESITO N. 15

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), viene allegata alla presente perizia.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

<u>Lotto unico</u> Abitazione di tipo civile	Valore dell'immobile in piena proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito a Mezzano (RA), via Bassa n. 2, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sez. urb. RA, Foglio 15, Particella 1248	€ 114.000,00
---	---	---------------------

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidato, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento qualora fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 15 Marzo 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Luisa Galeotti

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ contro

37/38

Relazione di accertamento peritale



ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Documentazione catastale
3. Documentazione planimetrica
4. Documentazione fotografica
5. Atto di provenienza
6. Ulteriori ispezioni ipotecarie
7. Stralcio della normativa urbanistica
8. Documentazione amministrativa
9. Valori di riferimento
10. Documentazione anagrafica degli esecutati e/o occupanti
11. Estratto dell'atto di matrimonio
12. Riscontro dell'Agenzia delle Entrate in merito a contratti di locazione
13. Allegato "A"

**Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 86/23 R.G.E.**

_____ **contro**

38/38

Relazione di accertamento peritale

